

KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNDEN KAYNAKLANAN ZARARIN TESPİTİ

KAT KARŞI

T.C.

YARGITAY

15. HUKUK DAİRESİ

E. 2018/1607

K. 2018/3413

T. 25.9.2018

*** KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNDEN KAYNAKLANAN ZARARIN TESPİTİ (Davacı Yüklenici Satıcı/Sağlayıcı ise de Davalıların Nihai Tüketici olduğundan Söz Edilemediği/Davalılar Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nde Taraf Olup Arsa Payları Bulunmakta Olduğu – Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Tüketici İşlemi Kabul Edilmeyip Davaların Genel Mahkemede Görülmesi Gerektiği/Davanın Dava Şartı Yokluğundan Reddi Gerektiği)**

*** DAVALILARIN NİHAİ TÜKETİCİ OLMAMASI (Davalılar Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nde Taraf Olup Arsa Payları Bulunmakta Olduğu/ Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Tüketici İşlemi Kabul Edilmeyip Davaların Genel Mahkemede Görülmesi Gerektiği – Mahkemece Davanın Asliye Hukuk Mahkemesinde Görülmesi Gerektiği/ Davanın Dava Şartı Yokluğundan Reddi Gerektiği)**

*** GÖREVLİ MAHKEME (Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Tüketici İşlemi Kabul Edilmeyip Davaların Genel Mahkemede Görülmesi**

Gerektiği – Mahkemece Davanın Asliye Hukuk Mahkemesinde Görölmesi Gerektiği/Davanın Dava Şartı Yokluğundan Reddi Gerektiği)

6502/m. 1, 3

ÖZET : Dava, kat karşılığı inşaat sözleşmesi uyarınca, davalı ile yapılan sözleşmenin ayakta olduğunun tespiti ile dava dışı yükleniciyle yapılan sözleşmenin geçersizliğinin saptanması, aksi halde zararın tahsili istemine ilişkindir. Olayda; davacı yüklenici satıcı/sağlayıcı ise de, davalıların nihai tüketici olduğundan sözedilemez. Davalılar Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nde taraf olup, arsa payları bulunmakta olup, eser sözleşmesi ilişkileri ilgili Kanun kapsamında ise de, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri tüketici işlemi kabul edilmemekle davaların genel mahkemede görölmesi gerektiği yönünde değerlendirme yapılmaktadır. Bu nedenle, mahkemece davanın asliye hukuk mahkemesinde görölmesi gerekmesi sebebiyle dava şartı yokluğundan davanın reddi gerekir.

DAVA : Yukarıda tarih ve numarası yazılı hükmün temyizen tetkiki davacı vekili tarafından istenmiş ve temyiz dilekçesinin süresi içinde verildiği anlaşılmış olmakla dosyadaki kağıtlar okundu gereği konuşulup düşünöldü:

KARAR : Dava, kat karşılığı inşaat sözleşmesi uyarınca, davalı ile yapılan sözleşmenin ayakta olduğunun tespiti ile dava dışı yükleniciyle yapılan sözleşmenin geçersizliğinin saptanması, aksi halde zararın tahsili istemiyle açılmış olup, mahkemece davanın reddine dair verilen hüküm, davacı vekilince temyiz olunmuştur.

1-)Davacı vekili, davacı ile davalılar arasında 16.09.2014, diğer davalı ile 17.09.2014 Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri düzenlendiğini, sözleşmenin imzalanmasından fesih tarihine kadar tüm edimlerini yerine getirdiğini, sözleşmeye aykırı hiçbir davranışı olmadığını, zorlu bir kentsel dönüşüm

sürecini tamamladıklarını ve taşınmazı inşaata hazır hale getirdiklerini, davacının davalılardan istediği projeyi dahi hazırladıklarını, buna dair mail kayıtları ve projeyi sunduklarını, buna karşın, davalının 18.02.2015 tarihli ihtarname ile Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'yle ilgili yükümlülükleri yerine getirmesi hususunda müvekkiline ihtarname keşide ettiklerini, ihtarnamenin haksız ve hukuka aykırı olduğunu, davacının kısa süre içerisinde gerekli işlemleri tamamlayıp yıkıma hazır hale getirdiğini, müteakip işlemlerin de devam etmekte iken, davalıların itirazı ile karşılaştığını, buna dair cevabi ihtarname gönderildiğini, akabinde Davalılardan belirtilenlerin 16/17.03.2015 tarihli ihtarnamelerle sözleşmeyi feshettiklerini, davalının ise, vekâletten azlettiğini, kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin ancak mahkeme kararı ile feshedilebileceğini, kaldı ki, davacının hiçbir kusuru bulunmadığını, sözleşmenin ayakta olduğunun tespiti ile ... Ltd. Şti. ile yapılan sözleşmenin geçersiz olduğunun tespitine, olmadığı taktirde masrafların hesaplanarak, 5.000,00 TL, kâr kaybı olarak da 10.000,00 TL'nin davalılardan tahsiline karar verilmesini istemiştir. Davalılardan ... vekili davanın reddini dilemiş, diğeri davalılar cevap vermemişlerdir. Mahkemece davanın reddine karar verilmiştir.

Davanın açıldığı tarihte yürürlükte bulunan 6502 Sayılı Kanun uyarınca bir davanın tüketici mahkemesinde görülebilmesi için bir tarafın nihai tüketici diğer tarafın ise satıcı/sağlayıcı olması zorunludur. Nitekim, Davanın açıldığı tarihte yürürlükte bulunan 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun'un amaç başlıklı 1. maddesinde, "Bu Kanun'un amacı; kamu yararına uygun olarak tüketicinin sağlık ve güvenliği ile ekonomik çıkarlarının koruyucu, zararlarını tazmin edici, çevresel tehlikelerden korunmasını sağlayıcı, tüketiciyi aydınlatıcı ve bilinçlendirici önlemleri almak, tüketicilerin kendilerinin korucuyu girişimlerini özendirmek ve bu konulardaki politikaların oluşturulmasında gönüllü örgütlenmelerini teşvik etmeye dair hususları düzenlemektir.

Tanım başlıklı 3. maddesinin (1) sağlayıcı; Kamu tüzel kişileri de dahil olmak üzere ticari veya mesleki amaçlarla tüketiciye hizmet sunan ya da hizmet sunanın adına ya da hesabına hareket eden gerçek veya tüzel kişiyi, (k) Tüketici; ticari veya mesleki olmayan amaçlarla hareket eden gerçek veya tüzel kişiyi, (l) Tüketici işlemi; mal veya hizmet piyasalarında kamu tüzel kişileri de dahil olmak üzere ticari veya mesleki amaçlarla hareket eden veya onun adına ya da hesabına hareket eden gerçek veya tüzel kişiler ile tüketiciler arasında kurulan, eser, taşıma, simsarlık, sigorta, vekâlet, bankacılık ve benzer sözleşmeler de dahil olmak üzere her türlü sözleşme ve hukuki işlemi.” düzenlemeleri bulunmaktadır. Bir hukuki işlemin tüketici işlemi sayılabilmesi için yukarıda belirtilen tanımlara uygun olması gerekir. Açıklanan hususlar gözetildiğinde eser sözleşmesi ilişkisinin de Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun kapsamında kalabilmesi için eser sözleşmesi ilişkisi yanında bir tarafın satıcı-sağlayıcı olmasının yanında diğer tarafın da nihai tüketici olması diğer bir anlatımla ticari veya mesleki olmayan amaçlarla hareket etmesi zorunludur.

Davacı yüklenici satıcı/sağlayıcı ise de, davalıların nihai tüketici olduğundan sözedilemez. Davalılar Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi’nde taraf olup, arsa payları bulunmakta olup, eser sözleşmesi ilişkileri anılan Kanun kapsamında ise de, Dairemizin uygulamalarına göre, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri anılan Yasa uyarınca tüketici işlemi kabul edilmemekte ve davaların genel mahkemede görülmesi gerektiği yönünde değerlendirme yapılmaktadır. Bu nedenle, mahkemece davanın asliye hukuk mahkemesinde görülmesi gerekmesi sebebiyle dava şartı yokluğundan davanın reddi gerekirken, davanın esasının incelenip sonuçlandırılması hatalı olmuş, kararın bu sebeple bozulması uygun bulunmuştur.

2-)Bozma nedenine göre, diğer temyiz itirazları incelenmemiştir.

SONUÇ : Yukarıda 1. bentte açıklanan sebeplerle kararın BOZULMASINA, 2. bentte açıklanan sebeplerle davacı vekilinin diğer temyiz itirazlarının incelenmesine yer olmadığına, ödenen temyiz peşin harcının istenmesi halinde temyiz eden davacıya iadesine, karara karşı tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde karar düzeltme isteminde bulunulabileceğine 25.09.2018 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

LİĞİ İNŞAAT SÖZLEŞMESİNDEN KAYNAKLANAN ZARARIN TESPİTİ